Tribunale di Rimini

UFFICIO DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

All'Ill. Sig. Giudice alle Esecuzioni Dott. Vinicio Cantarini con l'amministratore giudiziario dott. Giancarlo Ferrucini.

-----=====ooo0ooo=====-----

Riferimenti :

Procedimento penale	**n. 106/2017 SIGE nei confronti di** [redacted]
Data incarico	**24 08.2022 ampliato il 30 Agosto 2022**
Giudice Indagini Preliminari	**dott. Vinicio Cantarini**
Amministratore Giudiiziario	**dott. Giancarlo Ferrucini**

-----=====ooo0ooo=====-----

Il sottoscritto perito ind. Edile arch. **Wladimiro Quadrelli** nato a Riccione il 02.09.1931 residente in Rimini V.le Pascoli 123 C.F. QDR WDM 31P02 H274Y, ***estraneo sia al titolare del procedimento penale indicato in riferimento sia per interventi di qualunque tipo prestati a margine del procedimento costruttiva dell'immobile oggetto di valutazione***; iscritto all'ordine architetti di Rimini con il n. 257, professionista esercente in associazione e rappresentanza del **" Q studio arch. Ass. Quadrelli Wladimiro–Barbara-Giovanni"** con studio in Rimini Via Isotta , 6 C.F. p.ta I.V.A. 01 052 020 409 tel. 0541 / 781073, a margine del conferimento ricevuto ed accettato **in data 24** *(all. "1")* **e 30 Agosto 2022** *(all. "2")* **il cui testo è riportato al capitolo 2.0.** *(pag. "4")*, incarico ricevuto unitamente al geom. **Girolomoni Giovanni** per rilievo, accertamenti di legittimità edilizia, riprese fotografiche, **ha dato immediato avvio alle operazioni valutative.**

Al termine delle operazioni di ricerca condotte a largo spettro assunte da attività pubbliche e private *(fiscali, agenzie immobiliari, tecnici di settore)* **aventi una base temporale di mercato locale compreso in dieci anni circa, , così relaziona:**

==*=*=*=*=*=*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

"1-2" Testo degli incarichi del 25.08.2022 e 30.08.2022

"2.1" Provenienza: nota di trascrizione

"3" Stralcio della mappa catastale

"4" Stralcio aereo fotogrammetrico (volo: planimetria "A" e vista dall'alto "B")

"5" Stralcio planimetrico del R.U.E. AUC. 4 con Art. 54 delle n.t.a.

"6" Elenco subalterni F. 85 n. 3366

"7" Pianta catastale F. 85 n. 3366 "quadro d'unione sub"

"8" Pianta catastale U.I. sub 43 A/10

"9" Pianta catastale U.I. sub 44 A/10

"10" Pianta catastale U.I. sub 27 C/6

"11" Pianta catastale U.I. sub 15 C/6

"12" Pianta catastale sub 6 C/2

"13" Visura catastale F. 85 n. 3366 Ente Urbano (area mq 1.731)

"14" Visura catastale F. 85 n. 3366 sub 43 A/10

"15" Visura catastale F. 85 n. 3366 sub 44 A/10

"16" Visura catastale F. 85 n. 3366 sub 27 C/6

"17" Visura catastale F. 85 n. 3366 sub 15 C/6

"18" Visura catastale F. 85 n. 3366 sub 6 C/2

"19" Ispezione Ipotecaria Elenco delle formalità

"19/A" Ispezione Ipotecaria note di trascrizione

"20" Ispezione Ipoteca ria Immobili F. 85 n. 3366 sub 43-44-27-15-6

"21" Ispezione Ipoteca ria Immobili F. 100 n. 36 sub 30 51-52

"22" Ispezione Ipoteca ria Immobili F. 111 n. 1588 sub 42 -F. 88 n. 208 sub 89 -90-20-67 F. 75 n. 797 sub 13 -14 – 76 – 15 – 16 n. 1741 sub 14- 28 n. 66 su 2 -n. 1822 sub 6

"23" Ispezione Ipoteca ria Immobili F. 100 n. 36 sub 51

"24" Ispezione Ipoteca ria Immobili F. 100 n. 36 sub 52

"25" Quotazione O.M.I.

"26" Documentazione fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1.0	Premessa	Pag.	3
2.0	Testo dell'incarico	"	4
3.0	Provenienza note di trascrizione	"	4
3.1.0	Nota di trascrizione da soc. AXIS a soc. DB	"	4
4.0	Dal Catasto	"	5
4.1.0	Stralcio mappa catastale F. 85 mappale 3366	"	5
4.2.0	Unità immobiliari F. 85 n. 3366sub 43 – 44 – 15 - 27	"	5
5.0	Inserimento Territoriale	"	5
6.0	Riferimento allo strumento urbanistico	"	6
7.0	Riferimenti autorizzativi	"	6
8.0	Descrizione tecnologica dell'unità edilizia	"	7
9.0	Schede sinottiche	"	7
9.1	Scheda sinottica sub 43	"	7
9.2	Scheda sinottica sub 44	"	7
9.3	Scheda sinottica sub 15	"	7
9.4	Scheda sinottica sub 27	"	7
9,5	Scheda sinottica sub 6	"	7
10.0	Valutazione territoriale	"	7
11.0	Parametri qualitativi	"	8
11.1	Parametri sub 43	"	8
11.2	Parametri sub 44	"	8
11.3	Parametri sub 15	"	8
11.4	Parametri sub 27	"	8
11.4	Parametro sub 6	"	8
12.0	Valutazioni	"	9
13.0	Sintesi	"	9

RELAZIONE

"1.0" Premessa

L'accertamento valutativo si riferisce a due unità classate A/10 (direzionale ufficio), due unità classate in C/6 (autorimessa) ed una in C/2 (magazzeno).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore di mercato delle unità classate A/10, in maniera determinante, si riferisce alla attuale condizione di abbinamento con le unità classate C/6 per cui le valutazioni delle unità con destinazione direzionale C/6 rimarranno tali con abbinamento alle unità A/10.

Le superfici indicate ed oggetto del calcolo per la determinazione del valore, a seguito della non possibilità di rilievo fisico, sono state lette sui grafici catastali in parallelo a quelle riportate nelle singole visure, idem per la condizione della conformità edilizia.

In sintonia a quanto sopra indicato, le immagini fotografiche per cause non dipendenti dal sottoscritto perito valutatore, sono limitate agli esterni, la valutazione non tiene conto di particolari costruttivi e variati eventualmente esistenti limitandosi a considerare il valore di mercato delle unità immobiliari in accertamento nelle condizioni in cui immobili similari per posizionamento territoriale, destinazione, età, etc. si trovano.

Precisa inoltre che oltre all'impossibilità di accertamento fisico non è stato possibile verificare i fascicoli edilizi autorizzatici giacenti presso l'archivio del comune di Rimini in quanto introvabili in quanto, è stato riferito, inviati ad un laboratorio toscano per l'elaborazione telematica.

***"2.0" Testo dell'Incarico** (All. "1")*

Valutazione di unità immobiliari inserite nell'immobile ubicato in Rimini Via Circonvallazione meridionale n. 86 così catastalmente distinte e classate:

1) ***Ufficio categoria A/10 piano 1°, contraddistinto al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al F. 85 particella 3366 sub 43;***
2) ***Ufficio categoria A/10 piano 1°, contraddistinto al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al F. 85 particella 3366 sub 44;***
3) ***Magazzino categoria C/2 piano S1°, contraddistinto al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al F. 85 particella 3366 sub 6;***
4) ***Garage categoria C/6 piano S1°, contraddistinto al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al F. 85 particella 3366 sub 15;***
5) ***Garage categoria C/6 piano S1°, contraddistinto al Catasto fabbricati del Comune di Rimini al F. 85 particella 3366 sub 27;***

***"3.0" Provenienza - note di trascrizione** (All. "19 e 19/A")*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
257
ARCHITETTO
QUADRELLI
WLADIMIRO
DI RIMINI

A) Con atto del notaio **dott.sa Di Mauro Stefania del 23.04.2007** la società **AXIS S.r.l.** ha venduto alla società **DB Immobiliare S.r.l.** gli immobili ubicati in Rimini censiti al F. 85 particella 3366 sub 43 – 44 -* 27 – 15 .

B) Successivamente le unità immobiliari oggetto di accertamento e valutazione sono state assoggettate a fallimenti sequestro pignoramenti etc. sino all'attuale intestazione ***"DEMANIO DELLO STATO"*** *(vedere note di trascrizione All. "19" visura fabbricati All. "14")*

"3.1.0" ***Nota di trascrizione atto ci cui al punto "A"*** *(All. "19/A")*

La nota di trascrizione di cui all'atto del notaio Di Mauro punto "A" portante le condizioni della vendita ***(regolamento condominiale con tabelle millesimali allegato ad atto notaio dott. Fernando Maria Pelliccioni datato 14 Dicemnbre 2005 rep. 74592/13281, convenzione con il comune di Rimini del 20 Dicembre 2001 repertorio 72387/12334 notaio dott. Fernando Maria Pelliccioni, atto unilaterale d'obbligo del 19 Giugno 2002 autenticato nelle firme dal notaio dott. Fernando Maria Pelliccioni repertorio 72760).***

"4.0" ***Dal Catasto***

"4.1.0" ***mappa catastale*** *(All. "3")*

F. 85 mappale 3366 settore centro storico mappale confinante-aderente esterno sud-ovest della cinta muraria malatestiana, località "borgo Sant'Andrea".

"4.2.0" ***Unità Immobiliari F. 85 n. 3366 sub 43 – 44 – 15 – 27*** *(All. dal 6 al 18" compreso)*

a) **Ufficio** F. 85 mappale 3366 sub 43 Via Circonvallazione Meridionale n. 86 piano 1° *(All. "6-7-8-13-14")* Categoria A/10 zona censuaria 1 classe 5 consistenza vani 6 superficie totale mq 151, totale escluse aree scoperte mq 151 rendita €uro 2.959,30

b) **Ufficio** F. 85 mappale 3366 sub 44 Via Circonvallazione Meridionale n. 86 piano 1° *(All. "6-7-9-13-15")* Categoria A/10 zona censuaria 1 classe 5 consistenza vani 3,5 superficie totale mq 78, totale escluse aree scoperte mq 78 rendita €uro 1.726,26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE DEGLI ARCHITETTI 257 ARCHITETTO QUADRELLI WLADIMIRO DELLA PROVINCIA DI RIMINI

c) **Garage F. 85 mappale 3366 sub 15 Via Circonvallazione Meridionale n. 86 piano S1° *(All. "6-7--13-17")* Categoria C/6 zona censuaria 1 classe 4 consistenza mq 23 superficie totale mq 25, rendita €uro 148,48**

d) **Garage F. 85 mappale 3366 sub 27 Via Circonvallazione Meridionale n. 86 piano S1° *(All. "6-7--13-16")* Categoria C/6 zona censuaria 1 classe 4 consistenza mq 45 superficie totale mq 49, rendita €uro 290,51**

e) **Magazzino Garage F. 85 mappale 3366 sub 6 Via Circonvallazione Meridionale n. 86 piano S1° *(All. "6-7--13-18")* Categoria C/2 zona censuaria 1 classe 8 consistenza mq 3 superficie totale mq 4, rendita €uro 18,59**

5.0 *Inserimento Territoriale (All. "4/A - 4/B")*

Le unità immobiliari sono inserite in un'unità edilizia ubicata in Rimini lato monte della Via Circonvallazione Meridionale n° 86, catastalmente identificabile nel F. 85 con il mappale 3366: Unità immobiliare costruita negli anni 2010 previa demolizione del complesso già sede del Consorzio Agrario.

L'indicazione ubicativa e generica dell'immobile è: centro storico rione o borgo Sant'Andrea confinante-aderente alla parete esterna della cintura malatestiana ed alla stazione del *"BORGO"* della dismessa ferrovia Rimini-Novafeltria.

A trenta metri circa a sud della via Cignani (già sede negli anni '50 del mercato bestiame e frutta e verdura) **a cento circa dalla chiesa del Santo Andrea con giardino piazzale e del decumano che conduce in piazza tre martiri ex Giulio Cesare.**

6.0 *Riferimento allo strumento urbanistico (All. "5")*

Il R.U.E., strumento urbanistico del comune di Rimini, inserisce il territorio che comprende l'unità edilizia in accertamento ed al cui interno sono le unità immobiliari in accertamento e le disciplina all'art. AUC 4 ***"ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari,recenti od in corso di completamento, normati dall'art. 54 – sub ambiyti AUC 4"***

7.0 *Riferimenti Autorizzativi*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
257
ARCHITETTO
QUADRELLI
WLADIMIRO
DELLA PROVINCIA DI RIMINI

Dalla consultazione dei registri del comune risulta che l'edificio sia stato realizzato sulla base dei seguenti "permessi a costruire" n. 237 e 31z del 2002, non è stato possibile verificare la conformità di quanto esistente con i grafici dell'autorizzato in quanto come già riferito in apertura i fascicoli non reperibili.

8.0 Descrizione tecnologica dell'Unità Edilizia

8.1 Unità edilizia mappale 3366

Edificio di piani quattro più interrato; sulla base della consistenza e dell'esperienza professionale l'edificio è stato realizzato con struttura del tipo baraccato ovvero telaio in c.a. e murature d'involucro a cassa vuota.

Essendo stato costruito a posteriore della classificazione sismica del territorio relativo all'intero comune di Rimini è da ritenere realizzato sulla base delle prescrizioni tecniche vigenti all'epoca della costruzione ovvero con un indice di sicurezza inferiore agli standard attualmente cogenti.

9.0 Schede sinottiche

9.1 Scheda unità sub 43

superficie complessiva lorda involúcrata	**mq 150,54**
superficie dei balconi	**mq 10,71**
superfici in loggia	**mq 19,21**

9.2 Scheda unità sub 44

superficie complessiva lorda involucrata	**mq 79,01**
superficie in loggia	**mq 9,72**

9.3 Scheda sub 15

superficie complessiva lorda	**mq 17,94**

9.4 Scheda sub 27

superficie complessiva lorda	**mq 44,18**

9.5 Scheda sub 6

superficie complessiva lorda	**mq 3,24**

10.0 Valutazione territoriale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ORDINE DEGLI ARCHITETTI 257 ARCHITETTO QUADRELLI VLADIMIRO DELLA PROVINCIA DI RIMINI

Il sottoscritto dichiara che è stato proceduto ad indagine a largo spettro e riscontrato una serie di informazioni che hanno integrato il bagaglio delle conoscenze professionali.

La valutazione base territoriale all'interno del centro storico ovvero all'interno della cinta muraria di unità immobiliari a destinazione direzionale dotate di autorimessa per superfici lorde (compreso spessore delle murature e locali di uso comune quali c.t., deposito idrico e simili escluse dal calcolo le superfici dei percorsi verticali) è di circa €/mq 3.300,00, immediatamente all'esterno della cinta muraria sino ad una distanza di cento metri €/mq 2.700,00.

Il valore base adottato per le unità immobiliari in accertamento è quindi €/mq 2.700,00; sulla base di detti riferimenti va a definire la soggettività base che determina il parametro di ogni unità immobiliare in accertamento.

11.0 *Parametri qualitativi*

Il valore base per locali ufficio è univoco, le caratteristiche di uso e posizione (esempio la distribuzione interna, livello di piano, esposizione etc. e per il balcone o la loggia od il garage) assoggettati ad un parametro ovviamente differenziato.

11.1 *Unità Immobiliare primo piano lato sud F. 85 n. 3366 sub 43*

• *Superficie involucrata*	*parametro*	*1,00*
• *Loggia*	*“ “*	*0,60*
• *Balcone*	*“ “*	*0,35*

11.2 *Unità Immobiliare primo piano lato sud F. 85 n. 3366 sub 44*

• *Superficie involucrata*	*parametro*	*0,90*
• *Loggia*	*““ “*	*0,60*

11.3 *Unità sub 27 del F. 85 mappale 3366 piano interrato*

• *Garage di mq 45 con unico ingresso Superficie involucrata*	*parametro*	*0,75*

11.4 *Unità sub 15 del F. 85 mappale 3366 piano interrato*

• *Garage di mq 25 Superficie involucrata*	*parametro*	*0,70*

11.5 *Unità sub 6 del F. 85 mappale 3366 piano interrato*

• *Magazzeno – sgombero di mq 3,24*	*parametro*	*0,25*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.0 Valutazioni Conclusive

12.1	sub 43 *Parte involucrata*	*mq 150,54 x 1,00 x € 2.700,00*	€	406.458,00
12.2	sub 43 *Parte a loggia*	*mq 19,21 x 0,60 x € 2.700,00*	"	31.104,00
12.3	sub 43 *Parte a balcone*	*mq 10,71 x 0,35 x € 2.700,00*	"	10.098,00
		Totale sub 43	€	447.660,00
12.4	sub 44 Parte involucrata	mq 79,01 x 0,90 x € 2.700,00	€	191.970,00
12.5	sub 44 *Parte a balcone*	*mq 9,72 x 0,60 x € 2.700,00*	"	15.741,00
		Totale sub 44	€	207.711,00
12.6	sub 15 C/6 garage	*mq 17,94 x 0,50 x € 2.700,00*	€	24.219,00
12.7	sub 27 C/6 garage	*mq 44,18 x 0,50 x € 2.700,00*	€	59.643,00
12.8	sub 6 C/2 sgombero	*mq 3,24 x 0,20 x € 2.700,00*	€	1.728,00

13.0 SINTESI

*Il sub. 43 con la condizione di abbinamento con il sub 15 o 27 è valutato in tondo	€	445.000,00
*Il sub. 44 con la condizione di abbinamento con il sub 15 o 27 è valutato in tondo	€	207.000,00
*Il sub. 15 con la condizione di abbinamento con il sub 44 o 43 è valutato in tondo	€	24.000,00
*Il sub. 27 con la condizione di abbinamento con il sub 15 o 27 è valutato in tondo	€	59.000,00
*Il sub. 6 è valutato in tondo	€	1.700,00

Il tecnico capogruppo

Per. Ind. Edile Arch. Wladimiro Quadrelli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - 257 - ARCHITETTO QUADRELLI WLADIMIRO - DELLA PROVINCIA DI RIMINI

Rimini, lì 14 Novembre 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009